

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Winnipeg



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

Dans les 34 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée est monté à 2,8 %, en octobre 2009, alors qu'il était de 2,2 %, au même mois en 2008.

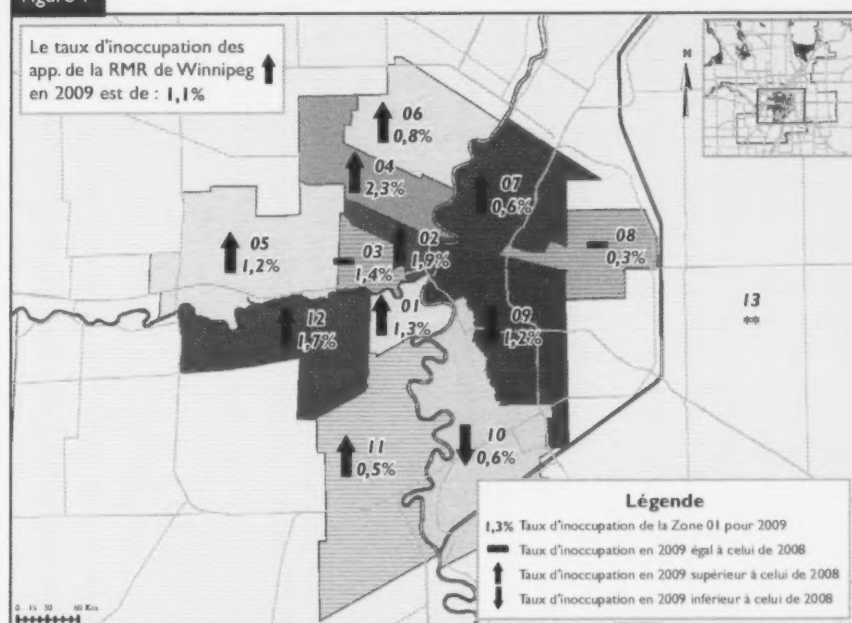
Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg s'est accru légèrement, passant de 1,0 %, en octobre 2008, à 1,1 %, en octobre 2009.

Toujours dans la RMR de Winnipeg, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a progressé : il s'est établi à 809 \$, en 2009, alors qu'il était de 769 \$, en 2008.

Table des matières

- 2 Aperçu national
- 3 Enquête sur les logements locatifs, Winnipeg
- 6 Perspectives du marché locatif
- 8 Carte de zone
- 9 Descriptions de zone
- 25 Méthodologie

Figure 1



**ABONNEZ-VOUS
MAINTENANT!**

www.schl.ca/marchedelhabitation

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	2,2	2,8

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35

principaux centres urbains du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 \$), Calgary (1 099 \$), Toronto (1 096 \$) et Ottawa (1 028 \$). C'est à Saguenay (518 \$), Trois-Rivières (520 \$) et Sherbrooke (553 \$) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a

progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 \$), Vancouver (1 448 \$), Calgary (1 310 \$) et Victoria (1 223 \$) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

1. Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS À WINNIPEG

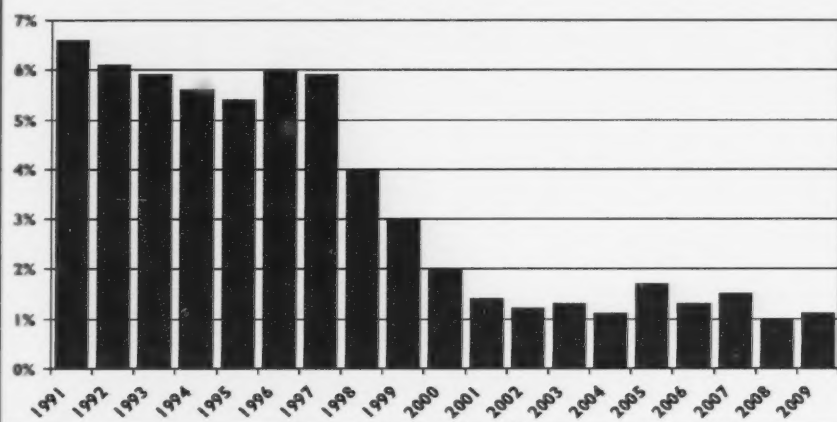
Le taux d'inoccupation est à la hausse en 2009

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée par la SCHL en octobre 2009, ce mois-là, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg s'est situé à 1,1 %, soit à un niveau légèrement supérieur à celui de 1,0 % enregistré en octobre 2008. Sur un univers de 53 154 unités, 607 étaient ainsi vacantes et offertes en location au moment où l'ELL a été menée. Ce taux relevé à Winnipeg est nettement inférieur à la moyenne nationale, qui s'est établie à 2,8 % en octobre, comparativement à 2,2 % au même mois en 2008.

Les résultats confirment que pour la septième fois en huit ans, le taux d'inoccupation était égal ou inférieur à 1,5 % dans la RMR de Winnipeg. Cette faiblesse persistante s'explique de plusieurs manières. Du côté de la demande, le rythme d'expansion démographique de la RMR de Winnipeg reste bien plus élevé que par le passé. Durant le second trimestre de 2009, par exemple, la population de la province s'est élargie à un rythme presque sans précédent, attribuable principalement à l'intensification de l'immigration internationale. Winnipeg, où beaucoup de nouveaux arrivants choisissent de s'installer, a également connu un net gonflement de sa population depuis quelques années. Des études effectuées par la SCHL indiquent que les migrants internationaux présentent une forte probabilité d'être locataires

Figure 2

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, RMR de Winnipeg



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

au cours des premières années qui suivent leur arrivée au pays.

Le second facteur qui tend à contenir le taux d'inoccupation à un faible niveau est lié à l'offre, en ce sens que l'univers locatif traditionnel a tendance à ne s'accroître que lentement. Bien qu'il y ait eu des ajouts à l'univers locatif dans la période entre l'ELL d'octobre 2008 et celle de 2009, et ce, sous forme d'unités nouvellement achevées et d'unités remises sur le marché après avoir été rénovées, ces ajouts ont été insuffisants pour avoir un effet notable sur le taux d'inoccupation.

La progression du taux de disponibilité dépasse celle du taux d'inoccupation

Face à la légère détente du marché locatif dont témoigne la montée du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité a lui aussi augmenté. Par le passé, la variation du taux de disponibilité reflétait pour l'essentiel celle du taux d'inoccupation, tant sur le plan de sa direction que de son ampleur. En 2009, toutefois, le taux de

disponibilité des appartements locatifs de Winnipeg s'est accru de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 2,0 %. Cette progression était beaucoup plus importante que celle du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation monte partout dans la ville

La légère hausse de la proportion d'appartements locatifs vacants a été répartie de façon assez uniforme, onze des treize zones de la ville ayant enregistré un taux d'inoccupation égal ou supérieur à celui relevé en octobre 2008. Seuls les secteurs de St-Vital et de St. Boniface ont vu leur taux d'inoccupation diminuer en 2009. Le plus fort pourcentage de logements vacants, soit 2,3 %, s'est présenté dans le secteur de Lord Selkirk, qui est aussi le seul à avoir vu son taux excéder 2 %. Le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,3 %, a été enregistré à Transcona, mais l'interprétation de ce résultat appelle la prudence. En effet, Transcona est la zone qui compte le moins d'unités sur l'ensemble la ville,

et la location d'à peine cinq unités additionnelles entraîne une forte baisse de son taux d'occupation.

D'un intérêt particulier pour le marché locatif de Winnipeg est le taux d'occupation touchant les unités bâties après 2001 et celles qui se louent pour plus de 1 095 \$ par mois. Exemptées de l'application du taux légal d'augmentation des loyers fixé par le gouvernement du Manitoba et constituant la seule composante croissante de l'univers locatif, ces unités peuvent donner une indication de l'évolution des loyers et des taux d'occupation dans les années à venir.

Parmi les 1 980 unités construites après 2002, l'ELL a recensé 32 unités vacantes, ce qui équivaut à un taux d'occupation de 1,6 %. Bien que cette composante de l'univers locatif soit principalement formée d'unités de deux chambres (1 553), assorties d'un taux d'occupation de 1,7 %, les autres types de logements dans cette catégorie affichaient tous un taux d'occupation moyen remarquablement bas. Aucune des unités comptant trois chambres ou plus n'était vacante au moment de l'enquête. Ces unités de construction assez récente se sont par ailleurs louées plus cher que d'autres, soit 1 002 \$ par mois en moyenne, un loyer bien supérieur à la moyenne de 674 \$ mensuels enregistrée pour l'ensemble de l'univers locatif de Winnipeg.

Parmi les unités dont le loyer mensuel moyen dépassait 1 095 \$, le taux d'occupation s'est fixé à un niveau bien plus élevé, soit 2,9 % - un record pour toutes les fourchettes de loyers prises en considération. Il est intéressant de noter que la catégorie qui s'est classée en deuxième position sur le plan de la proportion d'unités vacantes, avec un taux d'occupation de 2,1 %, est celle des unités dont le

loyer est inférieur à 500 \$ par mois. Ce résultat témoigne de la moindre qualité des logements qui se louent à ce prix.

S'il est vrai que les banlieues ont de tout temps affiché des taux d'occupation inférieurs à ceux relevés au centre-ville, il se peut qu'un autre facteur ait commencé à se faire sentir depuis quelque temps. En effet, les immigrants internationaux choisissent généralement d'être locataires dans les années qui suivent leur arrivée au pays, mais ils se mettent aussi à adopter assez rapidement les mêmes visées relatives à la propriété de leur habitation que les Canadiens de souche. À Winnipeg, cela se traduit par leur déménagement du centre-ville vers les zones périphériques. La tendance des immigrants à vouloir s'installer dans des quartiers plus agréables après une plus ou moins longue résidence au cœur de la ville contribue aussi à l'écart d'un demi-point de pourcentage relevé entre le taux d'occupation du centre-ville et celui des banlieues.

Lorsqu'on examine l'univers locatif en fonction de la taille des immeubles, un autre tableau apparaît. Dans les ensembles comptant au moins 100 unités, le taux d'occupation s'est fixé à 0,8 % en octobre 2009. Ce taux est supérieur à celui de 0,4 % observé à l'automne 2008, mais il demeure bien en-dessous de la moyenne pour la RMR. Les petits immeubles (comptant de 3 à 5 unités) présentaient cette année le taux d'occupation le plus élevé, soit 2,2 %, proche des 2,0 % relevés douze mois plus tôt.

Les loyers exigés dans les grands ensembles sont beaucoup plus élevés que ceux pratiqués dans les immeubles de moindre envergure. Par ailleurs, le loyer mensuel moyen

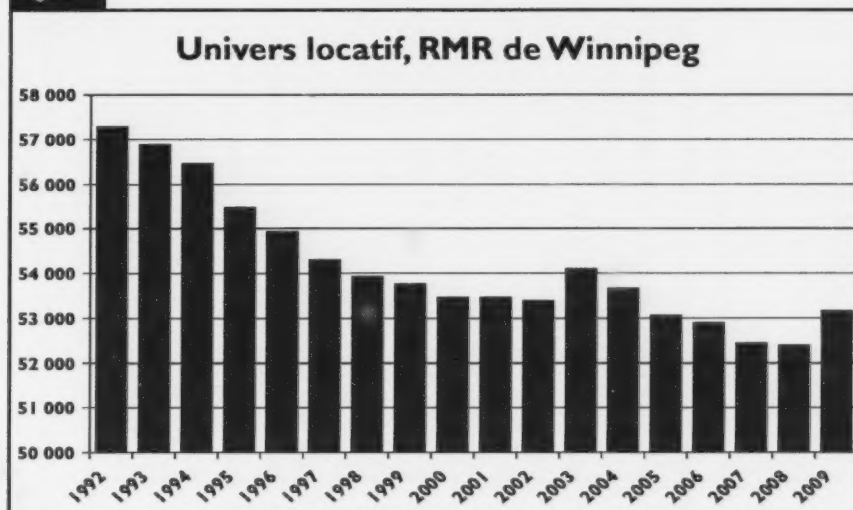
s'est établi à 756 \$ dans les bâtiments comptant de 50 à 100 unités et à 774 \$ dans ceux de 100 unités ou plus. Le niveau des loyers recule nettement lorsque l'on examine les immeubles comptant moins de 50 unités. Les logements situés dans des ensembles incluant 20 à 49 unités se louaient en moyenne 634 \$ par mois et ceux qui font partie d'immeubles de taille plus réduite encore étaient assortis de loyers moyens tout juste supérieurs à 560 \$.

L'univers locatif s'accroît pour la seconde fois en 17 ans

À l'automne 2009, pour la première fois en six ans, les résultats de l'ELL ont mis en évidence un accroissement de l'univers locatif. Cet octobre, on a en effet recensé 53 154 unités locatives, soit 755 de plus qu'au même mois l'an dernier. Il s'agit là de la seconde hausse en glissement annuel enregistrée en 17 ans.

L'une des principales sources des ajouts à l'univers locatif recensés lors de l'enquête d'octobre 2009 était la remise en location d'un grand nombre d'unités qui avaient été temporairement retirées du marché en vue de leur rénovation. Les enquêtes d'octobre des deux années précédentes avaient révélé des quantités exceptionnelles de retraits de cette nature, lesquels étaient dans une large mesure à l'origine de la réduction de l'univers locatif durant cette période. La restitution d'unités préexistantes qui avaient été temporairement retirées de l'univers locatif donne l'apparence d'un soudain gonflement de ce dernier, mais n'engendre en réalité pas de réels gains si l'on examine les choses à plus long terme.

Figure 3



Source : SCHL

En 2009, ces retraits temporaires à des fins de rénovation ont été bien moins nombreux qu'au cours des années antérieures : on en a dénombré 251, contre environ 750 aussi bien en 2008 qu'en 2007.

La suppression permanente d'unités de l'univers locatif joue bien davantage sur les perspectives du marché locatif de Winnipeg. Durant les douze mois qui ont précédé l'enquête de cet octobre, plus de 250 unités ont été ainsi retirées de la location de façon définitive. Ces logements, transformés en copropriétés ou convertis à d'autres fins, ne seront jamais restitués au marché locatif traditionnel.

Un élément qui a exercé une plus grande influence sur les résultats de l'enquête en 2009 que les années précédentes a été le nombre d'ajouts à l'univers locatif attribuables à la location initiale d'unités nouvellement construites. Les mises en chantier de logements locatifs à Winnipeg s'étaient chiffrées à plus de 1 100 en 2007 comme en 2008, et quantité de ces logements ont entre temps

été achevés. Au cours des 12 mois précédant l'ELL de 2009, le nombre d'achèvements de logements locatifs a atteint 691.

La construction de logements locatifs a repris quelque peu en 2009, après avoir ralenti en 2008. Plus de 375 unités de ce type ont été commencées au cours des dix premiers mois de 2009, contre 322 pour l'ensemble de l'année en 2008. Ce regain d'activité s'est fait sentir malgré le repli de plus de 40 % observé en 2009 dans le segment des unités locatives les plus courantes que sont les logements collectifs.

Les loyers poursuivent leur ascension

Le loyer mensuel moyen a monté de 769 \$, en 2008, à 809 \$, en 2009, dans la catégorie des appartements de deux chambres. Tous logements confondus, il était compris entre 493 \$, à Lord Selkirk, et 788 \$, à Fort Garry.

La mesure de la SCHL qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon

fixe d'immeubles est uniquement fondée sur l'univers qu'ont en commun l'ELL de 2008 et celle de 2009. Cette mesure sert à mieux comprendre l'évolution des loyers des immeubles existants en excluant du calcul les loyers des logements dans les ensembles d'appartements de construction récente. La section consacrée à la méthode d'enquête, à la fin du présent rapport, renferme des renseignements détaillés sur ce sujet.

Le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe s'est accru de 3,9 % entre octobre 2008 et octobre 2009. Deux raisons principales expliquent pourquoi la croissance de ce loyer a été plus forte que celle prévue par la loi. D'abord, depuis sept ans, les logements nouvellement construits sont soustraits à l'application du taux légal d'augmentation des loyers. Au fur et à mesure que s'achevaient des ensembles, la proportion que représentaient les unités ainsi exemptées dans l'univers des logements locatifs progressait. Ensuite, les propriétaires-bailleurs qui choisissent de rénover leurs immeubles peuvent présenter une requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal, de sorte à récupérer une partie de leurs coûts de rénovation. Entre 25 et 30 % des unités qui forment l'univers locatif font, avec succès, l'objet d'une telle requête.

L'âge d'un immeuble n'influe guère sur son taux d'inoccupation, mais il en est tout autrement en ce qui a trait aux loyers des unités qu'un immeuble contient. Les unités bâties avant la Deuxième Guerre mondiale sont celles qui se louent le moins cher, soit en moyenne 537 \$ par mois. À mesure que l'âge des immeubles diminue, le loyer moyen tend à monter. Ainsi, les logements construits après 1990 affichent un loyer moyen nettement

plus élevé, soit 993 \$. En outre, si l'on tient compte uniquement de ceux achevés après 2002, le loyer moyen est encore plus élevé, à savoir 1 002 \$ par mois.

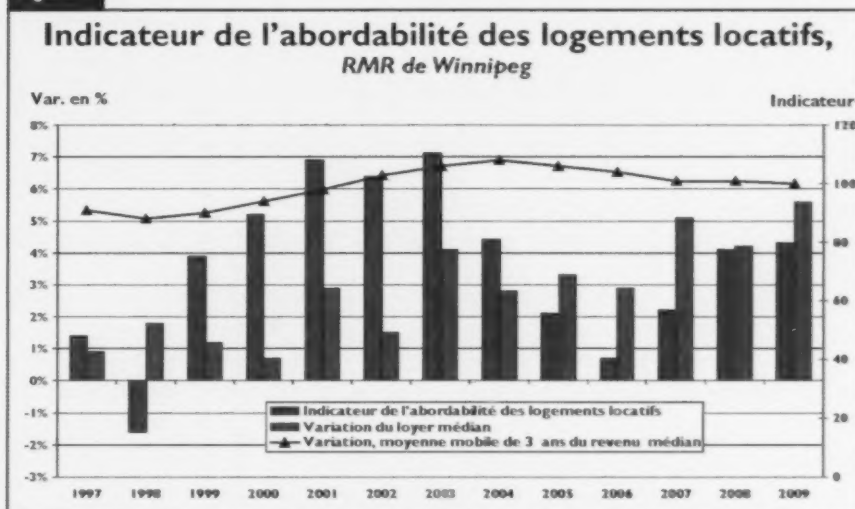
INDICATEUR DE L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS

Selon le nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, établi par la SCHL, le marché de Winnipeg est un peu moins abordable cette année qu'auparavant. En effet, le revenu médian des ménages locataires a baissé légèrement cette année, alors que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 3,9 %. L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour Winnipeg s'est fixé à 100 en 2009, soit à un niveau pratiquement inchangé par comparaison aux trois dernières années.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée régresse

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée offertes en location à Winnipeg est passé de 1,5 %, en octobre 2008, à 1,0 %, cet octobre. Contrairement à ce que l'on a pu observer concernant le taux d'inoccupation global, ce repli ne s'est toutefois pas fait sentir de façon uniforme dans tous les secteurs de la ville. Dans les quatre zones centrales, le taux d'inoccupation en octobre est passé de 0,3 à 0,9 % d'une année à l'autre. Par contraste, dans les zones périphériques, le taux d'inoccupation, qui était de 1,9 % en octobre 2008, n'a pas dépassé 1,1 % en octobre 2009. L'univers locatif de

Figure 4



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

Winnipeg n'inclut que 1 249 maisons en rangée d'initiative privée, ce qui signifie qu'un taux d'inoccupation de 1,0 % dans ce segment du marché ne correspond qu'à 12 unités vacantes. Le loyer moyen des maisons en rangée de l'échantillon fixe a progressé de 6,4 % en glissement annuel, cette progression s'étant fixée à 5,9 % dans les seules zones périphériques.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation restera bas en 2010

S'il est vrai que l'offre de logements à louer restera insuffisante en comparaison de la demande de ce type d'habitation, les tensions sur le marché locatif s'apaiseront tout de même quelque peu en comparaison des années passées. On peut de ce fait s'attendre à ce que le taux d'inoccupation des appartements monte légèrement d'ici octobre 2010 pour atteindre 1,2 %. Selon ces prévisions, la détente sera réelle, mais modeste, sur un marché locatif

qui a vu son taux d'inoccupation moyen descendre jusqu'à 1 % ces dernières années. Malgré cette détente, les ménages devront planifier à l'avance tout emménagement ou déménagement sur le marché locatif de Winnipeg.

L'attrait de Winnipeg comme lieu d'établissement pour les immigrants internationaux arrivant au Manitoba sera le principal facteur qui maintiendra le taux d'inoccupation à de bas niveaux dans la RMR. Comme on peut s'attendre à ce que 7 000 personnes, soit environ 2 900 ménages, viennent s'installer à Winnipeg en 2009 et 2010, la demande de logements locatifs restera vive. Winnipeg a continué d'attirer des nouveaux venus au Canada tout au long du ralentissement économique. Face aux conditions plus serrées sur le marché du travail et à la reprise de la croissance économique attendues en 2010, Winnipeg demeurera une destination de choix pour les migrants internationaux.

Du côté de l'offre, la construction de logements locatifs contribuera à

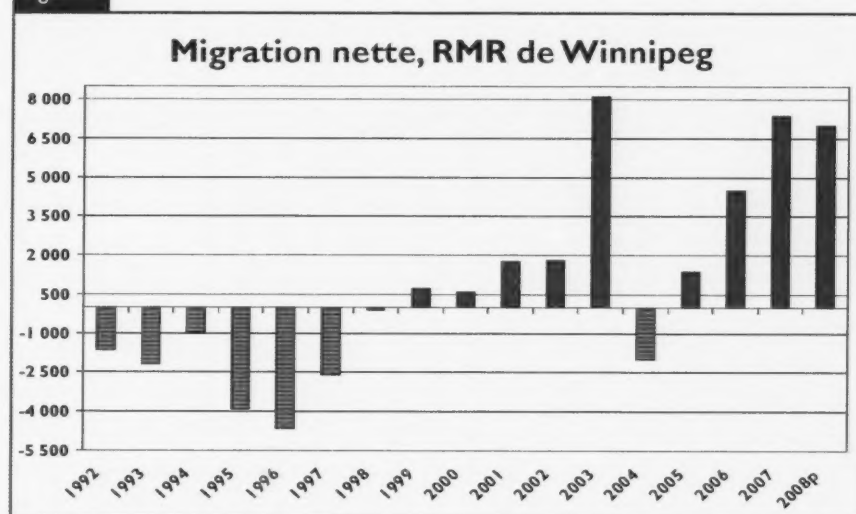
l'expansion de l'univers locatif dans les années à venir. La légère accélération des mises en chantier en 2009 sera suivie d'un essor plus marqué en 2010. Le regain d'activité observé durant ces deux années se traduira par d'importants ajouts à l'univers locatif, mais le nombre d'unités commencées ne suffira pas à influencer de manière notable sur le taux d'inoccupation.

Les loyers moyens progresseront en raison de la montée des coûts et de l'arrivée sur le marché de logements neufs

Chaque année, la Direction de la location à usage d'habitation établit le taux légal d'augmentation des loyers, qui s'applique à la quasi-totalité du parc locatif de Winnipeg. Le taux légal applicable à compter du 1^{er} janvier 2010 sera de 1 %, ce qui se traduira par une majoration moyenne de 8 \$ du loyer des unités de deux chambres.

Vu l'alourdissement des coûts d'exploitation et d'entretien, la

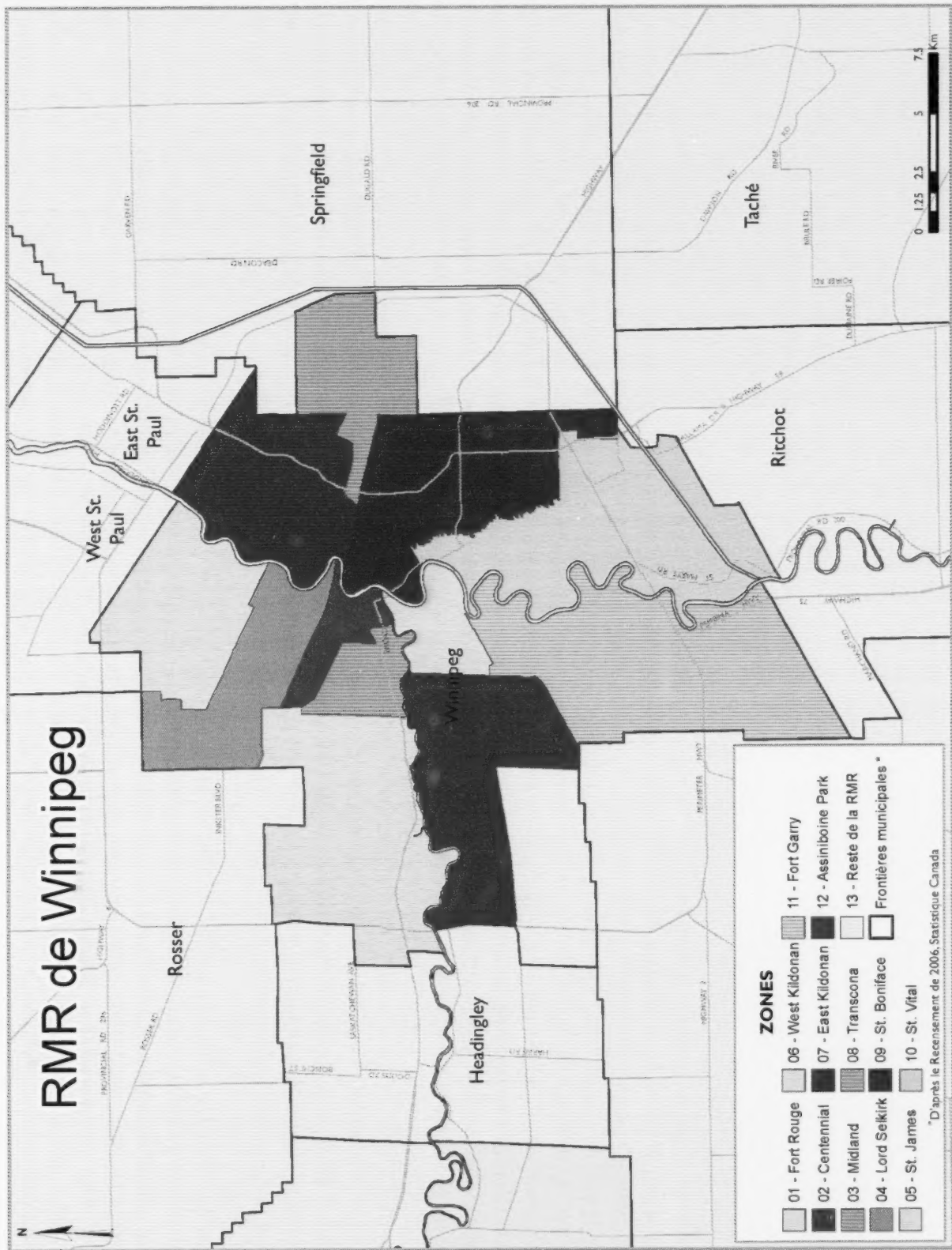
Figure 5



Source : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Direction de la location à usage d'habitation continuera à recevoir des requêtes de propriétaires-bailleurs désireux d'appliquer des hausses de loyers supérieures au taux légal afin de récupérer ces coûts accrus. En outre, les unités neuves ajoutées au parc locatif ces deux prochaines années se loueront plus cher que les logements locatifs existants, ce qui

exercera des pressions à la hausse sur l'augmentation moyenne des loyers. La progression du loyer mensuel moyen devrait donc dépasser le taux légal : on peut s'attendre à ce qu'il augmente de 16 \$ pour les logements de deux chambres et qu'il passe dans cette catégorie d'unités de 809 \$, en octobre 2009, à 825 \$, en 2010.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	Fort Rouge - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	Centennial - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	Midland - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	Lord Selkirk - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	Zone centrale
Zone 5	St. James - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	West Kildonan - Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	East Kildonan - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	Transcona - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusqu'à Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	St. Boniface - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	St. Vital - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	Fort Garry - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	Assiniboine Park - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	Banlieues
Zones 1-12	RMR de Winnipeg

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	1,6 c	2,0 b	0,8 a	1,3 a	1,7 a	1,2 a	2,9 c	1,9 c	1,2 a	1,3 a
Zone 2 - Centennial	3,1 c	3,0 b	0,8 a	1,7 a	1,7 a	1,5 b	3,7 d	**	1,5 a	1,9 a
Zone 3 - Midland	1,3 a	2,0 c	1,5 a	1,4 a	1,4 a	0,9 a	**	0,0 d	1,4 a	1,4 a
Zone 4 - Lord Selkirk	5,3 d	5,1 d	1,5 b	2,9 b	1,4 a	1,1 a	0,0 d	0,0 d	1,7 a	2,3 b
Zone centrale (zones 1-4)	2,3 a	2,5 a	1,0 a	1,6 a	1,6 a	1,2 a	3,0 c	2,9 c	1,4 a	1,6 a
Zone 5 - St. James	2,0 b	0,5 a	0,5 a	1,5 a	0,3 a	1,1 a	0,0 a	0,7 b	0,5 a	1,2 a
Zone 6 - West Kildonan	0,0 a	0,0 a	1,1 a	0,8 a	0,2 a	0,8 a	0,0 c	0,0 a	0,6 a	0,8 a
Zone 7 - East Kildonan	0,0 c	1,1 a	0,7 a	0,8 a	0,3 a	0,2 a	0,4 a	0,9 a	0,5 a	0,6 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,0 c	0,6 a	0,5 a	0,0 a	**	**	0,3 a	0,3 a
Zone 9 - St. Boniface	0,0 b	0,5 b	1,3 a	0,6 a	2,3 a	2,1 a	0,0 c	0,0 c	1,6 a	1,2 a
Zone 10 - St. Vital	0,0 a	0,0 a	0,7 a	0,7 a	1,3 a	0,6 a	3,6 b	0,0 c	1,0 a	0,6 a
Zone 11 - Fort Garry	1,3 d	1,2 a	0,2 a	0,6 a	0,3 a	0,4 a	0,0 a	0,0 c	0,2 a	0,5 a
Zone 12 - Assiniboine Park	2,6 a	5,3 a	0,2 a	1,1 a	0,0 b	1,9 a	0,0 a	3,6 a	0,1 a	1,7 a
Banlieues (zones 5-12)	0,9 a	0,8 a	0,7 a	0,8 a	0,6 a	0,9 a	0,5 a	0,5 a	0,7 a	0,8 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	1,9 a	2,0 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	465 a	469 a	637 a	663 a	848 a	922 a	1 070 b	1 132 b	715 a	754 a
Zone 2 - Centennial	476 a	432 b	580 a	596 a	782 a	820 b	826 d	581 d	615 a	631 a
Zone 3 - Midland	434 a	438 a	494 a	507 a	595 a	657 a	**	788 c	507 a	531 a
Zone 4 - Lord Selkirk	342 a	361 b	447 a	457 a	540 a	561 a	664 b	692 b	475 a	493 a
Zone centrale (zones 1-4)	454 a	440 a	571 a	587 a	759 a	814 a	959 b	955 b	617 a	642 a
Zone 5 - St. James	528 a	538 a	674 a	689 a	829 a	842 a	957 a	963 a	741 a	774 a
Zone 6 - West Kildonan	432 a	444 b	666 a	667 a	778 a	811 a	877 a	854 a	725 a	758 a
Zone 7 - East Kildonan	439 a	395 a	574 a	571 a	682 a	701 a	861 a	873 a	618 a	620 a
Zone 8 - Transcona	411 a	**	555 a	528 b	635 a	608 b	**	**	600 a	567 b
Zone 9 - St. Boniface	415 a	421 a	597 a	621 a	770 a	800 a	973 d	1 075 a	662 a	691 a
Zone 10 - St. Vital	504 a	529 a	635 a	670 a	770 a	833 a	888 a	969 a	696 a	748 a
Zone 11 - Fort Garry	553 b	546 b	655 a	681 a	807 a	856 a	976 a	1 102 b	745 a	788 a
Zone 12 - Assiniboine Park	514 a	**	662 a	686 a	813 a	835 a	924 a	932 a	743 a	768 a
Banlieues (zones 5-12)	485 a	463 a	625 a	637 a	773 a	807 a	907 a	943 a	693 a	721 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	464 a	447 a	602 a	615 a	769 a	809 a	920 a	946 a	663 a	690 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	10 b	479	55 a	4 114	35 a	2 939	3 c	155	103 a	7 687
Zone 2 - Centennial	32 b	1 071	64 a	3 794	26 b	1 696	**	56	127 a	6 617
Zone 3 - Midland	18 c	914	45 a	3 157	11 a	1 128	0 d	21	74 a	5 220
Zone 4 - Lord Selkirk	4 d	76	23 b	807	6 a	553	0 d	28	34 b	1 464
Zone centrale (zones 1-4)	63 a	2 539	188 a	11 872	78 a	6 317	7 c	260	337 a	20 988
Zone 5 - St. James	2 a	375	40 a	2 714	33 a	2 944	1 b	146	75 a	6 178
Zone 6 - West Kildonan	0 a	49	13 a	1 638	16 a	2 022	0 a	122	29 a	3 831
Zone 7 - East Kildonan	3 a	278	33 a	4 360	6 a	2 743	2 a	237	44 a	7 618
Zone 8 - Transcona	0 a	9	1 a	168	0 a	203	**	**	1 a	392
Zone 9 - St. Boniface	1 b	205	13 a	2 133	33 a	1 626	0 c	65	47 a	4 030
Zone 10 - St. Vital	0 a	115	13 a	1 904	11 a	1 839	0 c	85	24 a	3 943
Zone 11 - Fort Garry	1 a	84	11 a	1 851	11 a	2 578	0 c	117	23 a	4 630
Zone 12 - Assiniboine Park	2 a	38	7 a	682	15 a	774	1 a	28	25 a	1 522
Banlieues (zones 5-12)	9 a	1 154	131 a	15 450	125 a	14 729	4 a	811	270 a	32 144
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	73 a	3 693	319 a	27 336	203 a	21 054	12 a	1 072	607 a	53 154

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	2,1 b	2,6 b	1,4 a	2,1 a	2,4 a	2,1 a	2,9 c	4,1 c	1,9 a	2,2 a
Zone 2 - Centennial	3,2 c	3,8 c	1,4 a	2,3 a	2,0 a	2,0 a	10,4 d	**	1,9 a	2,5 a
Zone 3 - Midland	1,7 b	3,2 c	1,8 a	2,2 b	1,8 b	2,0 b	**	**	1,8 a	2,4 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	5,1 d	1,8 b	3,2 b	1,7 b	2,6 c	**	0,0 d	2,1 a	3,0 b
Zone centrale (zones 1-4)	2,6 a	3,4 b	1,5 a	2,3 a	2,1 a	2,1 a	4,8 c	6,1 c	1,9 a	2,4 a
Zone 5 - St. James	2,9 a	2,2 c	1,4 a	2,3 a	0,6 a	2,8 a	0,0 a	0,7 b	1,1 a	2,5 a
Zone 6 - West Kildonan	0,0 a	0,0 a	2,1 a	1,7 a	1,7 a	2,0 a	0,0 c	0,0 a	1,8 a	1,8 a
Zone 7 - East Kildonan	0,0 c	1,1 a	0,9 a	1,0 a	0,7 a	0,7 a	0,4 a	0,9 a	0,8 a	0,9 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,6 a	1,2 a	0,5 a	0,0 a	**	**	0,5 a	0,5 a
Zone 9 - St. Boniface	0,0 b	3,4 d	1,6 a	1,5 a	3,0 a	2,4 a	0,0 c	1,5 c	2,1 a	2,0 a
Zone 10 - St. Vital	0,0 a	0,9 a	0,7 a	1,8 a	1,3 a	1,5 a	3,6 b	0,0 c	1,0 a	1,6 a
Zone 11 - Fort Garry	1,3 d	1,2 a	0,5 a	1,4 a	0,9 a	1,5 a	0,0 a	0,9 a	0,7 a	1,4 a
Zone 12 - Assiniboine Park	2,6 a	5,3 a	0,2 a	1,8 a	0,0 b	2,7 a	0,0 a	7,1 a	0,1 a	2,5 a
Banlieues (zones 5-12)	1,3 a	1,9 b	1,1 a	1,6 a	1,1 a	1,8 a	0,5 a	0,9 a	1,1 a	1,7 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	2,2 a	3,0 a	1,3 a	1,9 a	1,4 a	1,9 a	1,6 b	2,2 a	1,4 a	2,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹
selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	**	++	5,4 b	4,0 b	4,6 c	3,8 b	**	**	6,3 c	3,8 b
Zone 2 - Centennial	2,2 c	**	2,9 a	3,7 c	1,7 c	5,8 d	**	**	2,9 a	3,6 c
Zone 3 - Midland	3,3 c	**	4,4 b	3,6 d	4,3 d	4,5 d	**	**	5,0 c	3,8 d
Zone 4 - Lord Selkirk	++	**	3,1 d	6,3 c	3,3 c	3,0 c	**	**	3,7 c	5,8 d
Zone centrale (zones 1-4)	4,5 d	2,6 c	4,2 b	3,9 b	3,5 b	4,5 b	++	**	4,8 b	3,9 b
Zone 5 - St. James	4,9 a	**	4,0 a	4,4 b	5,1 a	3,9 c	++	**	4,3 a	4,1 c
Zone 6 - West Kildonan	2,6 a	**	3,7 a	3,8 b	4,1 a	2,8 a	++	++	3,7 a	3,2 b
Zone 7 - East Kildonan	**	3,4 d	3,8 b	2,7 c	1,9 c	4,0 d	4,4 c	++	2,9 b	2,9 c
Zone 8 - Transcona	12,7 a	**	5,7 a	**	8,5 a	**	**	**	7,7 a	**
Zone 9 - St. Boniface	3,7 c	3,1 d	4,5 c	4,1 a	4,2 b	4,3 a	**	**	4,4 b	4,4 a
Zone 10 - St. Vital	1,8 a	5,1 b	3,6 b	4,0 c	2,9 a	5,2 b	**	**	3,1 b	5,0 b
Zone 11 - Fort Garry	**	**	2,9 a	6,0 b	3,2 a	5,1 b	3,3 a	**	3,1 a	5,3 b
Zone 12 - Assiniboine Park	2,3 a	**	3,9 b	2,5 c	2,4 b	2,4 c	-0,0 a	3,1 a	3,1 c	1,5 d
Banlieues (zones 5-12)	3,6 b	**	3,8 a	3,9 a	3,4 a	4,1 b	3,0 b	3,4 d	3,6 a	3,9 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	4,0 c	4,6 d	3,9 a	3,9 a	3,5 a	4,3 a	3,0 c	4,4 d	4,0 a	3,9 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	3,5 c	3,1 c	1,3 a	2,3 a	1,9 a	1,1 a	**	4,5 d	1,9 a	2,2 a
1940 à 1959	2,0 b	1,5 c	1,3 a	1,4 a	0,7 a	0,8 a	0,0 d	0,0 c	1,2 a	1,3 a
1960 à 1974	1,2 a	1,2 a	0,5 a	0,9 a	0,7 a	0,9 a	1,3 a	0,2 a	0,7 a	0,9 a
1975 à 1989	0,0 a	2,3 a	0,8 a	1,0 a	0,4 a	0,9 a	0,6 a	0,8 a	0,5 a	1,0 a
1990 ou après	**	**	4,4 a	1,2 a	3,5 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	3,7 a	1,5 a
Tous les immeubles	1,9 a	2,0 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	401 a	406 a	475 a	504 a	618 a	658 a	856 c	815 b	516 a	537 a
1940 à 1959	451 b	443 a	520 a	541 a	654 a	677 a	939 c	981 c	547 a	567 a
1960 à 1974	493 a	465 a	621 a	626 a	762 a	785 a	935 a	923 a	670 a	682 a
1975 à 1989	568 a	551 a	672 a	687 a	813 a	858 a	917 a	969 a	747 a	785 a
1990 ou après	**	**	803 a	830 a	989 a	1 027 a	**	1 306 a	937 a	993 a
Tous les immeubles	464 a	447 a	602 a	615 a	769 a	809 a	920 a	946 a	663 a	690 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 c	0,9 a	2,7 c	3,5 c	1,7 c	**	**	2,0 b	2,2 b
6 à 19 unités	2,7 c	3,8 d	1,4 a	1,8 b	1,4 a	0,9 a	0,0 c	4,9 d	1,5 a	1,8 a
20 à 49 unités	2,1 b	1,4 a	0,9 a	1,3 a	0,9 a	0,9 a	1,3 a	0,8 a	1,0 a	1,1 a
50 à 99 unités	4,0 b	2,2 a	1,4 a	1,2 a	1,0 a	0,9 a	2,3 a	0,7 b	1,3 a	1,1 a
100 unités et +	0,4 a	1,1 a	0,3 a	0,7 a	0,6 a	1,0 a	1,0 a	0,2 a	0,4 a	0,8 a
Tous les immeubles	1,9 a	2,0 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux* sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	371 b	366 b	463 a	510 b	624 a	641 a	829 c	788 b	527 a	567 a
6 à 19 unités	409 a	413 a	502 a	519 a	620 a	671 a	698 b	744 b	538 a	557 a
20 à 49 unités	438 a	429 a	557 a	580 a	714 a	751 a	907 a	910 a	608 a	634 a
50 à 99 unités	459 a	474 a	645 a	658 a	815 a	847 a	910 a	1 061 b	727 a	756 a
100 unités et +	537 a	553 a	671 a	684 a	846 a	881 a	987 a	998 a	737 a	774 a
Tous les immeubles	464 a	447 a	602 a	615 a	769 a	809 a	920 a	946 a	663 a	690 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux* sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Winnipeg**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Winnipeg (RMR)										
Moins de 500 \$	2,4 a	2,6 b	1,2 a	1,9 b	1,8 c	2,1 c	**	**	1,6 a	2,1 a
500 à 599 \$	1,6 b	1,7 c	0,5 a	0,7 a	0,6 a	0,4 a	**	**	0,6 a	0,7 a
600 à 699 \$	1,1 a	1,1 d	0,8 a	0,8 a	0,8 a	0,4 a	0,0 d	**	0,8 a	0,7 a
700 à 799 \$	**	**	0,6 a	1,1 a	0,6 a	0,7 a	0,9 a	0,0 d	0,6 a	0,9 a
800 à 1094 \$	**	**	2,3 a	1,4 a	0,8 a	1,5 a	1,0 a	0,8 a	1,1 a	1,4 a
1095 \$ et +	**	**	13,3 d	18,5 d	6,1 b	2,1 a	3,5 d	0,5 a	5,8 b	2,9 a
Toutes les fourchettes	1,9 a	2,0 a	0,8 a	1,2 a	0,9 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	1,0 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,7 a	**	0,7 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	2,6 a	0,0 a	**	**	2,0 a	0,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 a	**	0,0 a	1,4 d
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0,0 a	**	0,6 a	1,2 a	**	0,6 b	0,3 a	0,9 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	5,7 a	0,0 a	0,0 a	1,4 a	0,9 a	0,9 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	4,3 a	0,5 a	4,3 a	0,8 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	**	0,0 a	**
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,9 b	0,6 a	1,8 b	0,6 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2,3 a	1,5 a	1,9 a	0,8 a	1,9 a	1,1 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 a	**
Winnipeg (RMR)	0,0 a	1,8 a	4,3 a	5,9 a	1,3 a	1,3 a	1,6 a	0,7 a	1,5 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	654 a
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.e.	**	**	530 a	608 b	**	**	521 a	584 c
Zone 4 - Lord Selkirk	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	820 a	**	758 b	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	a.l.e.	**	**	695 a	790 d	807 a	775 d	722 a	775 d
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	683 a	699 a	733 a	**	713 a	719 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	658 a	675 b	783 a	782 a	673 a	677 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	934 a	997 a	916 a	970 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	847 b	842 a	847 b	842 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	945 a	1 056 a	940 a	1 047 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	a.l.e.	**	a.l.e.	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	680 a	692 a	878 a	930 a	814 a	857 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	842 a	**
Winnipeg (RMR)	400 a	**	532 c	**	689 a	737 b	869 a	893 a	791 a	835 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$).

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1 a	59	1 a	146
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	0 a	42	**	**	0 a	53
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	100	2 d	172
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	2 a	208	1 b	164	3 a	380
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0 a	29	0 a	43	0 a	72
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0 a	35	2 a	147	2 a	230
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0 a	30
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1 a	212	2 a	236
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	60	**	65
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1 a	162	1 a	168
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2 a	132	5 a	655	9 a	852
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	1 a	56	1 a	17	4 a	343	6 a	833	12 a	1 249

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,7 a	0,7 a	0,7 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	2,6 a	0,0 a	**	**	2,0 a	0,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 a	**	0,0 a	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0,0 a	**	1,2 a	2,3 a	**	0,6 b	0,7 a	1,5 c
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	5,7 a	0,0 a	1,4 a	1,4 a	1,8 a	0,9 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	10,1 a	10,8 a	9,9 a	10,2 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,6 a	**	1,5 a	**
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,4 b	1,2 a	6,1 b	1,2 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	3,0 a	2,3 a	5,3 a	4,4 a	4,7 a	4,0 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 a	**
Winnipeg (RMR)	0,0 a	1,8 a	4,3 a	5,9 a	2,0 a	2,3 a	4,5 a	3,6 b	3,6 a	3,2 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	-2,3 a	**	**	**	++	**
Zone 4 - Lord Selkirk	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	3,0 a	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	**	**	2,6 b	**	**	**
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2,9 a	2,4 a	6,6 a	**	4,1 a	**
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	3,3 a	**	**	++	2,3 c	**
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	6,7 a	**	6,8 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	4,5 a	2,3 b	4,3 b	6,5 b	4,0 b	5,9 b
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	2,3 a	**
Winnipeg (RMR)	**	**	**	**	3,4 b	4,7 d	3,8 b	7,1 b	3,7 b	6,4 b

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2008 à 550 \$ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dnc@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées –
Tableaux supplémentaires, régions

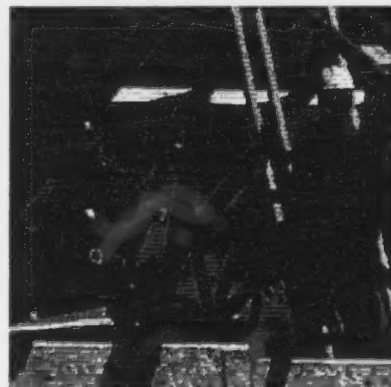
Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour
consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

■ **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

■ **Données et statistiques :**
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoctupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.